PRÄAMBEL

Die Gemeinde Neufahrn erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 sowie §§ 9,10 und 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer.Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. 08. 1997 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

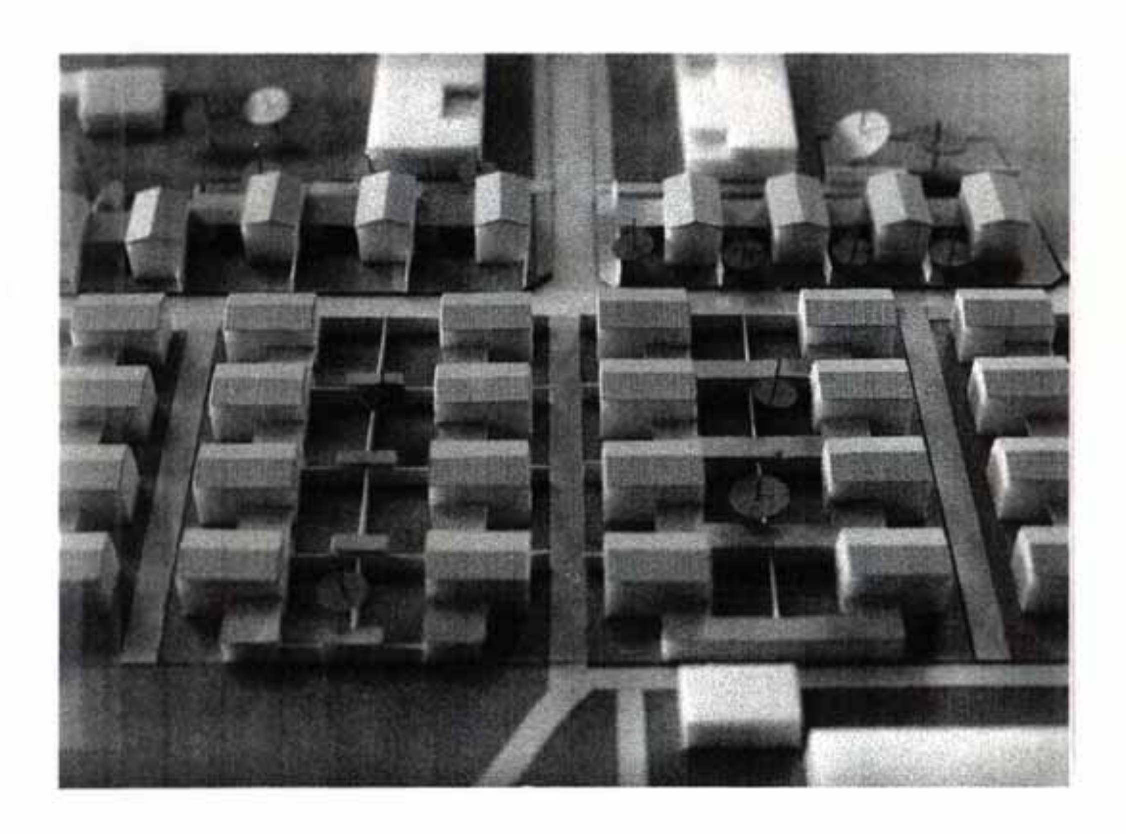
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücks-Nummern (ganz oder teilweise):
773/1, 773/2 Teil, 773/3 Teil, 773/19 Teil, 711 Teil, 710/63 Teil, 748/89 Teil und 710/25

GEMEINDE NEUFAHRN

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

" CARL-DIEM-/ VON-HALT-STRASSE "



DATUM: 28.09.1998

PLANUNG:

REINHARD LOIBL FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER REGIERUNGSBAUMEISTER
OBERER GRABEN 3A 85354 FREISING TEL 08161 / 91389 FAX 08161 / 91757

Für die Gemeinde Neufahrn

R. Schneider, 1. Bürgermeister

Neufahrn, den 05.10.1998

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
Bei der Ermittlung der GRZ sind die Flächen von
• Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
• baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Dabei darf ein Wert von 0,75 nicht überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHE
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Wintergärten mit einzurechnen.

2.3 WANDHÖHE
Die traufseitige Wandhöhe darf bei den Hauptgebäuden maximal 6,00 m, bei Garagen, gedeckten Stellplätzen und Nebenanlagen maximal 3,00 m betragen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 FÜR HAUPTGEBÄUDE
In den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen weisen die Baugrenzen folgende Abmes sungen auf:

- Nr. 4, 5 und 6: 12,50 x 7,50 m
- Nr. 35, 36, 37 und 38: 12,50 x 7,13 m
- übrige Parzellen 12,50 x 6,50 m

3.2 FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
Auf allen Parzellen 6,00 m x 6,00 m.

3.3 FÜR NEBENANLAGEN
Breite auf allen Parzellen: maximal 3,00 m.

4. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den durch Zeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
Einrichtungen und Anlagen für Tier- und Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze dürfen nur in den für sie durch Zeichnung festgesetzten Flächen untergebracht werden.

6. BAULICHE GESTALTUNG

6.1 GRUNDFLÄCHENFIGUR DER BAUKÖRPER
Baukörper sind ausschließlich über rechteckigen Flächen zulässig.

6.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Hauptgebäude: Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 18°
Garagen und Nebenanlagen: Flachdach, Dachneigung maximal 3°

6.3 DACHAUFBAUTEN

Dachgauben sind nicht zulässig.
Beidseits des Firstes sind auf einer Fläche von jeweils maximal 0,80 m Breite (gemessen ab der Firstlinie) und maximal 5,00 m Länge Dachflächenfenster und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.
Wird die zulässige Fläche für die genannten Bauteile bereits durch Dachflächenfenster eingenommen, so sind zusätzlich Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie in folgenden Abmessungen zulässig:
Länge maximal 5,00 m, Breite maximal 1,20 m, Anordnung symmetrisch zum Dachflächenfenster.

6.4 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrflächen sind ausschließlich an den mit dem Planzeichen ——— gekennzeichneten Stellen zulässig.
Zu den Eigentümerwegen hin sind keinerlei Einfriedungen zulässig.
Zwischen den Einzelparzellen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

7. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

7.1 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind, sofern sie mit versiegelnden Belägen versehen werden, in angrenzende Pflanzflächen zu entwässern.
Hinweis: Auf die Versiegelung sollte jedoch zugunsten von versickerungsfähigen Materialien und Verlegearten verzichtet werden.

7.2 GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 GEHÖLZE

7.3.1 Pflanzung von neuen Bäumen

Grundsätzlich ist pro Grundstücksparzelle ein Obst - oder Laubbaum mit Hochstamm aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus (in Arten und Sorten)	Obstbäume und Zierkirschen
Salix caprea	Salweide
Salix caprea Mas	Echte Salweide, Kätzchenweide

Dabei ist die bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising zu erfragende Situation bezüglich der Baumkrankheit Feuerbrand zu beachten.

Für die entlang der Rudi-Ismayr-Strasse zu pflanzenden Bäume ist eine Auswahl ausschließlich aus der folgenden Artenliste zulässig (Pflanzqualität: H, 3xv,mB, 16 - 18):

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche

7.3.2 Versetzung von vorhandenen Bäumen

Bezeichnung im Plan: V_1 - V_4
Die auf der öffentlichen Verkehrsfläche an der Carl-Diem-Straße befindlichen und im Plan entsprechend dargestellten Bäume sind auf die im Plan festgesetzten Standorte zu versetzen.
Baumart und-größe:
Acer Campestre - Feldahorn, STU 30 cm, Kr. ca. 2,00 m, H ca. 5,00 m

7.3.3 Erhaltung von bestehenden Bäumen

Bezeichnung im Plan: E_1

Der auf der öffentlichen Verkehrsfläche an der Carl-Diem-Straße befindliche und im Plan entsprechend dargestellte Baum ist zu erhalten.

Baumart und-größe:

Acer Campestre - Feldahorn, STU 30 cm, Kr. ca. 2,00 m, H ca. 5,00 m

7.3.4 Sträucher (Endwuchshöhe über 2,00 m)

Auf privaten Grundstücksbereichen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist ausschließlich die Pflanzung von freiwachsenden, standortgerechten Laubsträuchern zulässig (Pflanzqualität: STR, 2xv, 80 - 100).

Sie sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia	Schmetterlingsstrauch
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Deutzie kalmiiflora	Deutzie
Kerria japonica	Kerrie
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Ribes spec.	Johannisbeere als Zierstrauch
Rosa spec.	Strauchrosen - Wildform und Zierarten
Spirea arguta	Spiree
Syringa vulgaris	Flieder in Sorten
Hibiscus syriacus in Sorten	Eibisch (frostempfindlich)

7.3.5 Kleinsträucher (Endwuchshöhe unter 2,00 m)

Auf Privatgrundstücken ist bei der Verwendung von Kleinsträuchern eine Auswahl aus der folgenden Artenliste zu treffen:

Caryopteris incana "Heavenly Blue"	Bartblume
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauss
Deutzia rosea	" "
Hypericum palmatum henryi	Johanniskraut
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Salix repens rosmarinifolia	Rosmarinweide

7.3.6 Kletterpflanzen

Auf Privatgrundstücken ist bei der Verwendung von Kletterpflanzen eine Auswahl aus der folgenden Artenliste zu treffen:

Clematis in Arten und Sorten	Waldreben
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich (sehr stark wuchernd)
Rosa spec.	Kletterrosen

7.4 PFLANZFRISTEN

Die Privatgärten sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu bepflanzen.

8. STELLPLATZSCHLÜSSEL

Für Wohngebäude gelten folgende Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze:

- Einfamilienhäuser : 2 Stellplätze

9. IMMISSIONSCHUTZ

Das Planungsgebiet liegt im Lärmschutzbereich Zone C, Teilzone C_{ii}, des Verkehrsflughafens München. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen an die Gebäude:

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach aussen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm- Maß von mindestens 40 dB(A) aufweisen.

Fenster müssen mindstens der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

(Siehe auch IMS vom 13.10.1983, Nr. II B 5-9127-7.32 "Anforderungen an die Bebauung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen - Schallschutz an Gebäuden")

Der bauliche Schallschutz ist nach Fertigstellung der Gebäude durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

10. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

Pro Wohngebäude ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

11. ABFALLWIRTSCHAFT

Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit den Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet werden. Freistehende Behälter sind unzulässig.

12. STROMVERSORGUNG

Hausanschlusskästen müssen in die Einfriedung eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit den Nebengebäuden errichtet werden. Freistehende Anschlusskästen sind unzulässig.

13. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist grundsätzlich vor Ort wiederzuversickern. Dabei ist grundsätzlich die belebte Bodenzone zu Reinigungszwecken zu verwenden.

HINWEISE DURCH TEXT

1. EIGENTÜMERWEGE

Die in der Planzeichnung mit dem Symbol E gekennzeichneten privaten Wege sind als öffentlich-rechtliche Eigentümerwege im Sinne des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes zu widmen.

2. WÄRMEVERSORGUNG

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Fernwärmenetzes, jedoch ausserhalb des Satzungsgebietes, und im Konzessionsgebiet des Energieversorgungsunternehmens "Erdgas Südbayern". Die Gemeinde ist deshalb bestrebt, dass eine dieser umweltfreundlichen Einrichtungen zur Wärmeversorgung des Gebietes genutzt wird.

3. EINFRIEDUNGSSATZUNG

Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn hat, sofern nicht Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Teilaspekten andere Regelungen treffen, Gültigkeit.

4. STELLPLATZSATZUNG

Neben den Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze (Ziffer 7) gilt ergänzend die gemeindliche Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen.

5. BAUMBESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Die in der Planzeichnung dargestellten bestehenden Bäume werden nach stehend näher beschrieben:

BB_1: Betula Pendula - Birke
STU ca. 60 cm, KR. ca 4,00m, H ca.10 m

BB_2: Baumgruppe, bestehend aus
Acer Platanoides - Spitzahorn
Betula Pendula (2Stück)
Picea Abies - Fichte
H von ca. 5,00m - 15,00 m

BB_3: Geschlossene Gehölzreihe aus
Betula Pendula - Birke
Pinus Sylvestris - Kiefer
Populus Tremula - Zitterpappel
Prunus Avium - Vogelkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus Aria - Mehlbeere
H von ca. 8,00m - 12,00m

BB_4: Tilia Cordata - Winterlinde
STU 45 cm, KR ca. 3,00 m, H ca. 8,00 m

6. OBST- UND BEERENSTRÄUCHER

Für diese Pflanzen ist die Beachtung einer Auswahlliste nicht erforderlich.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Im Planungsgebiet ist mit Grundwasserständen, die bis in den Bereich üblicher Kellertiefen reichen können, zu rechnen. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.
Sofern Bauwasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, ist hierfür rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Freising einzuholen.
Gefördertes Grundwasser ist nach Möglichkeit direkt vor Ort wieder zu versickern.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. WA 2 — ALLGEMEINES WOHNGEBIET MIT ORDNUNGSNUMMER FÜR TEILGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

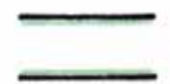
z.B. GR 85 — OBERGRENZE DER GRUNDFLÄCHE IN QUADRATMETERN

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GEBÄUDESTELLUNG


BAUGRENZE


VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN


STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (GRENZE FÜR ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN)

GARAGEN, STELLPLÄTZE



UMGRENZUNG FÜR MÖGLICHE SITUIERUNG VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN

NEBENANLAGEN



UMGRENZUNG FÜR MÖGLICHE SITUIERUNG VON NEBENANLAGEN NACH § 14 ABS. 1BAUNVO

BEPFLANZUNGEN


ZU PFLANZENDE BÄUME, ZWINGENDE STANDORTE ARTENLISTE UNTER ZIFFER 7.3.1 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN


ZU VERPFLANZENDE BÄUME, DERZEITIGER STANDORT ARTENLISTE UNTER ZIFFER 7.3.2 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN


ZU VERPFLANZENDE BÄUME, NEUER STANDORT


ZU ERHALTENDE BÄUME ARTENLISTE UNTER ZIFFER 7.3.3 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

FREIFLÄCHEN


PFLASTERFLÄCHE MIT OFFENER RASENFUGE, FUGENBREITE MINDESTENS 20 MM, EINFRIEDUNG NICHT ZULÄSSIG


PFLANZFLÄCHEN, EINFRIEDUNG NICHT ZULÄSSIG


PRIVATE FREIFLÄCHEN; GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN

SONSTIGES


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

z.B. 3	NUMMER DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
	BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
z.B. *773/1*	BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMER
	VORSCHLAG FÜR NEU ZU BILDENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	VORSCHLAG FÜR AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	ZAUNLINIE
E	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTÜMERWEGE
FUSSWEG FAHRBAHN	GLIEDERUNG VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
	VORGESCHLAGENE ENTLEERUNGSBEREIT-STELLUNGSFLÄCHE FÜR MÜLLBEHÄLTER
	VORSCHLAG FÜR ZUFAHRT ZU GARAGEN UND GEDECKTEN STELLPLÄTZEN
	BESTEHENDE GEBÄUDE
GA	GARAGE
GST	GEDECKTER STELLPLATZ
NA	NEBENANLAGEN NACH § 14 ABS. 1 BAUNVO
	VORHANDENE BÄUME AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES ARTENLISTE UNTER ZIFFER 5 DER HINWEISE DURCH TEXT
	VORHANDENE BÜSCHE
	VORHANDENE BÜSCHE, ZU ENTFERNEN